

Årsredovisning
för
Brf Lilla Kärralundsgatan 15

769618-4568

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Lilla Kärralundsgatan 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lilla Kärralundsgatan 15 är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2008-03-04
Ekonomisk plan registrerades år 2010-12-29
Föreningen har antagit nya stadgar som registrerades 2023-11-03.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Källtorp 70:3 i Göteborgs kommun vilken förvärvades 2010. Fastigheten består av ett flerbostadshus. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 805 kvm och är fördelat på 38 lägenheter.

Nybyggnadsår 2010.
Värdeår 2011.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheterna är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	6	17	10	1

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärde 2025:

Anskaffningsvärde byggnad	73 283 163 kr
Anskaffningsvärde mark	23 370 696 kr

Taxeringsvärde byggnad	69 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	29 000 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	98 000 000 kr
Lokaler	0 kr

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Anders Börjesson	Ordförande	
Marie Rehnberg	Kassör	
Per Åhlander	Ledamot	
Jonas Thim	Ledamot	
Thomas Bailey	Ledamot	
Stefan Järkås	Suppleant	Avgått 2026-02-01

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedning

Mats Dahlqvist, sammankallande
Inge Fjellman avgått 2026-02-01
Stefan Järkås tillkom 2026-02-01

Revisorer

Eva Forsman Revisor

Stämmor

Extrastämma hölls 2025-03-20 då beslut togs om:
Ny revisor vald, Eva Forsman, auktoriserad redovisningskonsult.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22

Förvaltning

Fastighetsskötsel: Aspliden Service.

Elhandel: Fortum Markets
Näthandel: Göteborgs energi

Vinga Hiss/Motum utför service på våra tre hissar. Kiwa besiktigar dem.

SVOKS utför service på bergvärmeanläggningen.

Dan-door utför service av garageport, Dekra besiktigar den.

Kollektivt bredband för alla från Ownit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utredning av förbättringar av garagegolvet.
Brandsyn samt installerat brandlarm i teknikrum.
Förberett arbetet inför fastighetsnära avfallshantering. Möte med både kretslopp och vatten, och tänkt leverantör har genomförts.
2 städdagar, en om våren, en om hösten.
Löpande uppdatering av underhållsplan. Nya texter till informationstavlor i uppgångarna.
Utfört städning i garaget med sopmaskin.
Installerat spolfunktion för vårt vattensystem.
Ommärkning av samtliga säkringar i arkivrummet för vårt el system.
2/3 delar av uteplatserna blev rengjorda och återgrusade.
Justerat luftcirkulationen i garaget som styrs av en hygrometer.
Påbörjat arbetet med målning av vindskivor och tillhörande plåtarbeten.
Uppgradering av bergvärmesystemet.
Övergått till digital dokumentsignering av styrelsedokument och protokoll.
Beslut har tagits om att övergå till redovisning enligt K3 (komponentavskrivning, nytt lagkrav).
Påbörjat slutbesked för balkong inglasningarna.
Uppgraderat hissarnas nödtelefoner för kommunikation med larmcentral.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10 % per 2025-01-01.
Årsavgifterna höjs med 3% per 2026-01-01.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsavgift för sina bostäder om 1 711 kr per lägenhet.
Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt på inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Föreningen har en god likviditet.
Föreningen har lån på 25 100 000kr, vilket innebär 8 948kr / kvm bf yta.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång	64
Antal tillkommande medlemmar	5
Antal avgående medlemmar	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	63

Under året har 3 överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort är:

- årsavgift (som inkluderar värme och vatten)
- Tvingande tillägg för kabel-TV & bredband
- Parkering finns att hyra (alla uthyrda just nu)

Underhåll

Underhållsplan finns upprättad för perioden 2023-2072.
Underhållsplan uppdaterades senast 2025.

Utfört 2025:

Uppgradering bergvärmeanläggning

Planerat 2026/2027:

Målning av vindskivor och plåtarbeten	2026
Förbättringar garagegolv	2027
Fastighetsnära avfallshantering	2027
Uppsnygning och trivselhöjande åtgärder i vårt närområde	2026/2027

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 610	2 482	2 281	2 221
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4	-490	-87	273
Soliditet (%)	72,3	72,3	69,2	69,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR	813	770	702	641
Årsavgifternas andel av tot intäkt(%)*	87	87	86	0
Skuldsättn. kr/kvm upplåten med BR	8 948	8 948	9 982	10 160
Skuldsättning kr/kvm*	8 948	8 948	9 982	0
Sparande kr/kvm*	228	54	201	0
Räntekänslighet (%)*	11	12	14	0
Energikostnad kr/kvm*	143	138	99	0

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

Uppllysning vid förlust:

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 390 740	1 670 620	2 212 301	30 986	-490 309	66 814 338
Avs. fond enl stadgar			324 000	-324 000		0
Ianspråktagande fond			-109 646	109 646		0
Balanseras i ny räkning				-490 309	490 309	0
Årets resultat					-4 316	-4 316
Belopp vid årets utgång	63 390 740	1 670 620	2 426 655	-673 677	-4 316	66 810 022

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-459 323
avsättning till yttre fond underhåll	-324 000
ianspråkstagande ur fond för yttre underhåll	109 646
årets förlust	-4 316
	-677 993
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-677 993
	-677 993

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 610 323	2 482 143
Övriga rörelseintäkter		-5	-25
Summa rörelseintäkter		2 610 319	2 482 118
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 030 159	-1 136 312
Övriga externa kostnader	4	-127 933	-203 632
Personalkostnader	5	-77 200	-60 870
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-535 380	-533 145
Summa rörelsekostnader		-1 770 672	-1 933 959
Rörelseresultat		839 647	548 160
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 187	13 666
Räntekostnader och liknande resultatposter		-847 150	-1 052 135
Summa finansiella poster		-843 963	-1 038 469
Resultat efter finansiella poster		-4 316	-490 309
Resultat före skatt		-4 316	-490 309
Årets resultat		-4 316	-490 309

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	90 325 256	90 827 815
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	79 456	87 713
Inventarier, verktyg och installationer	8	202 659	227 224
Summa materiella anläggningstillgångar		90 607 371	91 142 752
Summa anläggningstillgångar		90 607 371	91 142 752
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		300	2 169
Övriga fordringar		356	949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 621	304 284
Summa kortfristiga fordringar		68 277	307 402
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 742 603	941 457
Summa kassa och bank		1 742 603	941 457
Summa omsättningstillgångar		1 810 880	1 248 859
SUMMA TILLGÅNGAR		92 418 251	92 391 611

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 061 360	65 061 360
Fond för yttre underhåll		2 426 655	2 212 301
Summa bundet eget kapital		67 488 015	67 273 661
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-673 677	30 987
Årets resultat		-4 316	-490 309
Summa fritt eget kapital		-677 993	-459 322
Summa eget kapital		66 810 022	66 814 339
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	13 100 000	11 000 000
Summa långfristiga skulder		13 100 000	11 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	12 000 000	14 100 000
Leverantörsskulder		78 961	64 526
Skatteskulder		7 403	69 234
Övriga skulder		0	28 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		421 865	315 312
Summa kortfristiga skulder		12 508 229	14 577 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 418 251	92 391 611

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		839 647	548 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6	535 380	533 145
Erhållen ränta		3 187	13 666
Betald ränta		-809 637	-1 010 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		568 577	84 889
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 869	-2 169
Förändring av kortfristiga fordringar		237 256	-241 267
Förändring av leverantörsskulder		14 435	-122 152
Förändring av kortfristiga skulder		-20 990	-192 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten		801 146	-473 362
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	8	0	-245 647
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-245 647
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	9	0	-2 898 703
Nyupplåtelse		0	2 830 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-68 703
Årets kassaflöde		801 146	-787 712
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		941 457	1 729 170
Likvida medel vid årets slut		1 742 603	941 457

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	146 år
Markanläggningar	33 år
Tillkommande utgifter	20 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 181 307	2 048 933
Intäkter Kabel-tv	99 408	109 740
Gästlägenhet	0	12 600
Hyror garage och parkeringsplatser ej momspliktiga	302 557	286 750
Fakturerade kostnader	5 222	16 068
Övriga tillägg	1 500	300
Tillägg för andrahandsuthyrning	0	3 820
Hysesintäkter övriga objekt	0	900
Elförbrukning laddstolpar	20 330	3 031
	2 610 324	2 482 142

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	104 768	106 255
Serviceavtal, hissar	43 804	18 865
Gård	1 962	2 927
Snöröjning	2 966	1 975
Övriga fastighetskostnader	49 188	70 687
	202 688	200 709

Reparationer

Reparation av installationer	0	5 297
Reparation av värme	0	46 745
Reparation VA/Sanitet	12 220	21 728
Reparation hissar	6 091	4 782
Reparation portar och lås	6 673	1 612
Reparation garage och p-platser	6 575	49 007
Reparation entreer/trappuppgångar	0	9 694
Reparation el	6 171	0
Reparation fönster	0	10 942
	37 730	149 807

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	285 584	281 790
Vatten och avlopp	115 001	106 625
Sophämtning	60 450	48 110
	461 035	436 525

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	47 973	44 277
Bredband	96 436	112 683
Övriga driftskostnader	9 139	21 282
Fastighetsavgift	65 512	61 940
	219 060	240 182

Underhåll

UH bergvärme	34 731	109 089
UH VA/sanitet	72 375	0
UH markytor	2 540	0
	109 646	109 089
	1 030 159	1 136 312

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode och ekonomisk/teknisk förvaltning	87 420	87 160
Övriga externa kostnader	18 075	14 292
Konsultkostnader	16 757	0
Bankkostnader	5 681	4 707
Kostnad för nyupplåtelse	0	97 474
	127 933	203 633

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	58 800	49 400
Sociala avgifter	18 400	11 470
Summa	77 200	60 870

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 735 127	96 835 002
Omklassificeringar tillkommande utgifter		-99 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 735 127	96 735 127
Ingående avskrivningar	-5 907 312	-5 404 753
Årets avskrivningar	-502 559	-502 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 409 871	-5 907 312
Utgående redovisat värde	90 325 256	90 827 815
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	69 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	40 000 000
	98 000 000	108 000 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	98 000 000	108 000 000
	98 000 000	108 000 000
Bokfört värde mark 23 451 964 kr		

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 875	
Omklassificeringar tillkommande utgifter		99 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 875	99 875
Ingående avskrivningar	-12 162	-3 906
Årets avskrivningar	-8 256	-8 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 418	-12 162
Utgående redovisat värde	79 457	87 713

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	245 648	
Inköp laddstolpar		245 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 648	245 648
Ingående avskrivningar	-18 424	
Årets avskrivningar	-24 564	-18 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 988	-18 424
Utgående redovisat värde	202 660	227 224

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
Handelsbanken	3,95	2025-12-01	13 100 000	0	omlagt
Handelsbanken	2,81	2026-12-30	11 000 000	0	11 000 000
Handelsbanken	3,24	2026-12-01	1 000 000	0	1 000 000
Handelsbanken	3,06	2029-12-01	omlagt	0	6 550 000
Handelsbanken	2,70	2027-12-01	omlagt	0	6 550 000
			25 100 000	0	25 100 000
Planenlig amortering 2-5 år ca				0	

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långsiktig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	64 335 000	64 335 000
	64 335 000	64 335 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen arbetar aktivt inför de nya kraven om återvinning fastighetsnära.

Slutbesked för balkonginglasningarna är beviljat och godkänt.

Under nästa verksamhetsår byter föreningen regelverk till K3 (BFNAR 2012:1).

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24

Göteborg _____ - ____ - ____

Anders Börjesson
Ordförande

Marie Rehnberg
Ledamot

Per Åhlander
Ledamot

Jonas Thim
Ledamot

Thomas Bailey
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Eva Forsman
Revisor

Signeringsrapport

Dokument: ÅR 2025 Brf Lilla Kärralundsgatan 15.pdf

Uppladdat: 2026-04-24 09:33:07



Dokumentet är signerat med BankID av följande personer:

- **ANDERS BÖRJESSON** (f 1968)
Signering utförd: 2026-04-24 09:43:00
orderRef: 019dbe71-28ff-767f-93ac-ebd8ba8d96d7
- **EVA SOFIA FORSMAN** (f 1963)
Signering utförd: 2026-04-24 16:18:21
orderRef: 019dbfdb-1c98-79d0-97bf-6a7f8444f9d0
- **JONAS THIM** (f 1984)
Signering utförd: 2026-04-24 09:43:47
orderRef: 019dbe71-e12b-7d4b-9069-d81ad7fa55ac
- **Per Anders Åhlander** (f 1988)
Signering utförd: 2026-04-24 10:06:57
orderRef: 019dbe87-170a-79f4-ad53-b782168ad401
- **Sadaf Modiri** (f 1988)
Signering utförd: 2026-04-24 15:09:49
orderRef: 019dbf9c-5e56-7db1-87d7-7fa7e559d3b3
- **THOMAS BAILEY** (f 1982)
Signering utförd: 2026-04-24 16:14:56
orderRef: 019dbfd7-fbe7-7cae-8721-ffa473a5b97c
- **Vanja Marie Rehnberg Jensen** (f 1957)
Signering utförd: 2026-04-24 13:59:37
orderRef: 019dbf5c-1979-7657-906e-695ca149376a

Länk till originaldokument:

<https://www.brflillakarralundsgatan.se/showfile/?filID=101>

Originaldokumentets kontrollsumma (SHA256):

3a3d21f96b4e93d7300304b90fe5a9aabc9a664e7bd4e02bc8f1495050aeca62

Förlitande part: Svenska Virtuella System AB, org nr 556789-3093

Rapport genererad: 2026-05-01 08:50:03

Verifiera dokument: <https://www.svs.se/kontrollsumma/>

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR

Brf Lilla Kärralundsgatan 15, 769618-4568

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025-01-01 -2025-12-31.

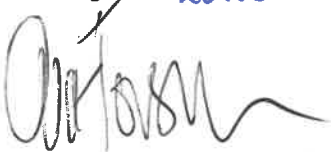
Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Med anledningen av granskningen tillstyrker vi:

Att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Göteborg 2026-04-25



Eva Forsman (Auktoriserad redovisningskonsult)
Revisor

